

## 新年房贷欲松还紧，或致楼市成交持续萎缩

2014年2月12日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨科伟

依照惯例，进入新年之后，金融机构就会获得新一年的信贷额度，银行的个人住房贷款额度通常会比较充裕，贷款利率往往会出现下行，审批与放款时间也会相应加快。但2014年开年以来，以往的规律失效，各城市、各银行对房贷业务并未明显放松，贷款利率并未明显回落，依然延续去年底房贷紧张的局面。据媒体报道，1月最后一周四大行压缩了近千亿贷款，最终1月四大行新增贷款3500亿元，比2013年同期3767亿元新增规模低7%。

### 首套利率优惠未见重启，审批放款时限仍漫长

为进一步了解新年以来银行房贷发放情况，克而瑞研究中心对北京、上海、广州、深圳等一线城市的部分银行个人房贷业务进行了电话调研，调研结果显示，各城市主要银行个人住房贷款总体依然趋紧。主要表现在：

一、工农中建交等五大行首套利率基本维持基准利率，广州农行甚至上浮5%，仅北京中行有条件地可以9折优惠；

二、招商、浦发、兴业、中信、华夏等股份银行在个别城市如广州的首套房贷利率分别上浮5%-20%不等；

三、二套房贷首付比例基本维持在七成，利率为基准利率的1.1倍，个别如广州建行、招行为1.2倍、兴业为1.3倍且不接二手房贷款业务，北京银行为1.3倍；

四、核准放款时间依旧漫长，国有大行普遍在10个工作日到20个工作日，股份制银行和一些城商行则普遍在1-2个月甚至更久；

五、个别暂停房贷业务银行尚未重启，如广发、平安、民生等去年暂停办理个人房贷业务的情况在新年尚未重启。

## 稳健货币政策与 QE3 退出，今年流动性恐将面临持续收紧

新一届政府执政以来，意识到过量的货币投放对经济发展的反作用力，提出了“用好增量，盘活存量”的货币政策。2014 年央行将坚持稳健的货币政策基调不变，货币政策向市场化转型，支持实体经济发展。央行最新公布的 2013 年第四季度中国货币政策执行报告显示，广义货币供应量 M2 同比增长 13.6%，要更多依靠银行体系流动性这个“总闸门”来控制全社会的融资规模，释放出紧缩流动性的政策深意。在具体行动上，2 月 11 日公开市场的 3300 亿逆回购到期，但央行没有采取任何行动，资金全部回笼。

其次，美国量化宽松政策逐步退出，流动性承压。1 月 28-29 日的美联储货币会议宣布再次削减 100 亿美元 QE 计划，自 2 月起将再削减 100 亿。按每次削减 100 亿美元的节奏计算，则 10 月将削减 QE3 计划最后的 150 亿美元。美国整体经济温和复苏、就业持续改善的趋势没有改变，QE 削减将会继续。随着经济复苏的持续和 QE 削减逐步展开，可预见未来势必会有外资持续大规模流出，将使得中国流动性进一步承压，流动性紧缩预期加强。

再次，新兴互联网金融与加强影子银行监管，导致银行业体系内存款流失，可用贷款资金量减少。自去年 6 月兴起的各色互联网货币基金蓬勃发展加剧银行业存款竞争，银行存款规模以日均千亿之级别迅速萎缩，就连一直“不差钱”的五大国有银行也顶不住压力，将存款利率上浮到顶（即在基准存款利率基础上上浮 10%）来挽留存款，继而传导至信贷新增规模的日益紧张。除此之外，监管层加强了银行理财业务规范，使得原来大量可以挪到表外的业务被计入表内，这部分资金所要提取的存款准备金再一次占用了大量银行资金，加剧银行可贷款资金紧张程度。

## 房贷短期难言放松，恐致商品房成交重启遭遇负面影响

2013 年出现两次明显的“钱紧”，流动性偏紧的局面至今未能完全扭转，在资金整体紧张的情况下，房地产行业贷款偏紧的局面在短期内仍难以改变，而且资金面对楼市的影响在加剧。从 CRIC 统计数据来看，北、上、广、深等一线城市 1 月份楼市成交大幅萎缩，除了传统春节淡季和调控政策因素外，资金面的影响也是更重要的。

房地产作为资金密集型行业，资金面与楼市走向高度相关。今年随着 QE3 逐渐退出，房企海外融资成本步入上升通道，影子银行和地方债务之下央行的货币政策手段偏紧，在改革思路调整、互联网金融等综合因素影响下，房地产市场资金面趋于全面紧缩。一方面是房企获取资金成本提高导致开发投资放缓，新增商品房供应缩减，另一方面则是购房者购房支付能力受到抑制，需求不能正常释放；两厢叠加势必对整个商品房市场成交造成利空。尤其是对即将到来的楼市“小阳春”能否重启，事关全年的市场走势。

附表：城市与银行调研结果列表

		首套房贷款	二套房贷款	审批放款期限
北京	工商银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	1 周
	建设银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	1 周
	农业银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	15 工作日
	中国银行	首付三成，基准利率 0.85-0.9	最低七成，基准利率 1.1 倍	2 周以上
	招商银行	首付三成，基准利率 0.95	最低七成，基准利率 1.1 倍	10 工作日
	北京银行	首付三成，基准利率 0.7-0.9	最低七成，基准利率 1.1-1.3 倍	
上海	工商银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	1 个月
	建设银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	1-2 月
	中国银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	按顺序
	上海银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	具体不定
	农业银行	首付三成，商贷大于 80 万可 0.98 折	最低七成，基准利率 1.1 倍	
	浦发银行	首付三成，基准 1.05 倍	最低七成，基准利率 1.1 倍	新房 2 月，二手房 3 月
广州	工商银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	1 月左右
	农业银行	首付三成，基准利率 1.05 倍	最低七成，基准利率 1.1 倍	1-2 月
	中国银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	不确定
	建设银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.2 倍	2 周-1 月
	招商银行	首付三成，基准利率 1.15 倍	最低七成，基准利率 1.15-1.2 倍	
	中信银行	首付三成，基准利率 1.2 倍	最低七成，基准利率 1.2 倍	1 个月左右
	浦发银行	首付三成，基准利率 1.15 倍	最低七成，基准利率 1.15 倍	不确定，看额度
	兴业银行	首付三成，基准利率 1.2 倍	最低七成，基准利率 1.3 倍	只接合作新楼盘
深圳	工商银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	20 工作日
	建设银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	1 月
	中国银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	
	农业银行	首付三成，基准利率	最低七成，基准利率 1.1 倍	
	兴业银行	首付三成，基准 1.2 倍		只接受合作开发商新房

数据来源：CRIC 调研

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。